# 영 업 보 고 서

2026년 07월 01일부터

2026년 09월 30일까지

**에이디에프인베스트먼트 주식회사**

# < 목　차 >


## Ⅰ. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

## Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
   가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
   나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

## Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
   가. 원천별 수입금액
   나. 부문별 수입금액 명세
   1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
   2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
   가. 차입내역
   나. 차입처 등

# 영업보고서 (제 3 기 3 분기)

에이디에프인베스트먼트주식회사

2026년 07월 01일부터
2026년 09월 30일까지

## Ⅰ. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

에이디에프인베스트먼트(주)는 기존 에이디에프자산운용(주)의 리츠사업부문을 분할하여 부동산 투자 분야의 노하우를 바탕으로 차별화된 운용 및 자산관리서비스를 제공하기 위하여 2024년 1월 설립된 리츠 자산관리회사입니다.

2014.12.18 에이디에프자산운용 주식회사 설립
2015.03.04 집합투자업(3-12-2) 인가
2015.03.05 상호변경(에이디에프코리아(주)→에이디에프자산운용(주))
2015.10.26 전문사모집합투자업(3-14-1) 등록
2016.10.10 외국환업무 등록
2022.01.19 부동산투자회사법에 따른 리츠 자산관리회사 겸영인가 획득 및 리츠사업부문 신설
2023.12.29 리츠 자산관리회사(AMC) 예비인가 획득
2024.01.18 에이디에프인베스트먼트 주식회사 설립
2024.02.28 리츠 자산관리회사(AMC) 본인가 획득

### 2. 영업의 개요

가.부동산투자회사법에 의거 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무
 1.부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 2.부동산의 개발
 3.부동산의 임대차
 4.유가증권의 매매
 5.금융기관에의 예치
 6.지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
 7.신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분
나.부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무
다.조세특례제한법 제104조의31 제1항에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무
라.다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산 관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무
마.부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무
바.부동산투자회사법 시행령 제19조 제3항에 따른 사무수탁회사 업무
사.부동산의 임대관리업무

## 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

| 증(감)자 일자 | 주식종류 | 증(감)자액 | 증(감)자후 자본금 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | | |

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

## 4. 임원 현황

| 성 명 | 직 위 | 선임일 | 임기만료 | 경 력 | 상근 여부 | 자산운용 전문인력여부 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 김진규 | 대표 이사 | 2026.03.31 | 2029.03.31 | 에이디에프인베스트먼트<br>한국자산신탁<br>코람코자산신탁 | 상근 | 해당 |
| 유문선 | 기타비상무이사 | 2024.05.16 | 2027.05.15 | 이노빅스<br>에이디에프자산운용 | 비상근 | 비해당 |
| 유성옥 | 기타비상무이사 | 2024.05.16 | 2027.05.15 | 이노빅스<br>에이디에프자산운용 | 비상근 | 비해당 |
| 이동훈 | 감사 | 2024.01.18 | 2027.01.17 | 에이디에프자산운용 | 비상근 | 비해당 |

## 5. 자산운용전문인력 현황

| 직위 | 성명 | 주요경력 및 자격 |
|---|---|---|
| 대표이사 | 김진규 | 에이디에프인베스트먼트, 한국자산신탁, 코람코자산신탁 |
| 부사장 | 김선태 | 에이디에프인베스트먼트, 신한자산신탁, 미래에셋증권 |
| 상무 | 박현수 | 이화자산운용, 제이알투자운용, 코람코자산신탁 |
| 매니저 | 심대성 | Human&Bridge자산운용, 네오벨류 |
| Associate | 이건 | 에이디에프인베스트먼트, 알디자산운용 |
| 계 | 5 명 | |

## 6. 영업소 현황

| 영업소 명칭 | 설치연월일 | 주소(전화번호, 팩스번호) | 직원수(명) |
|---|---|---|---|
| 에이디에프인베스트먼트㈜ | 2024.01.18 | 서울특별시 중구 세종대로 136,<br>서울파이낸스센터 10층<br>( Tel : 02-6953-8460 )<br>( Fax : 02-6953-8425 ) | 6 |
| | | | |

# 7. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 2026 년 9 월 30 일 현재
전기 제 2 기 기말 2025 년 12 월 31 일 현재

회사명: 에이디에프인베스트먼트주식회사 (단위: 원)

| 과 목 | 제 3 (당)기 3 분기 | | 제 2 (전)기 기말 | |
|---|---|---|---|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| **Ⅰ. 자 산** | | | | |
| 1. 현금및예치금 | | 1,734,889,285 | | 3,014,056,480 |
| 현금및현금성자산 | 1,734,889,285 | | 3,014,056,480 | |
| 기타예치금 | 0 | | 0 | |
| 2. 유가증권 | | 300,000,000 | | 300,000,000 |
| 당기손익인식금융자산 | 0 | | 0 | |
| 매도가능금융자산 | 300,000,000 | | 300,000,000 | |
| 만기보유금융자산 | 0 | | 0 | |
| 관계기업투자 | 0 | | 0 | |
| 종속기업투자 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 0 | | 0 | |
| 3. 대출채권 등 | | 0 | | 0 |
| 대여금 | 0 | | 0 | |
| 매입대출채권 | 0 | | 0 | |
| 신탁계정대 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 0 | | 0 | |
| 4. 재고자산 | | 0 | | 0 |
| 5. 유형자산 | | 173,577,584 | | 333,513,858 |
| 토지 | 0 | | 0 | |
| 건물 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 173,577,584 | | 333,513,858 | |
| 6. 투자부동산 | | 0 | | 0 |
| 7. 기타자산 | | 1,135,177,717 | | 957,951,770 |
| 매출채권 | 0 | | 0 | |
| 미수금 | 0 | | 0 | |
| 미수수익 | 463,926 | | 9,536,993 | |
| 선급금 | 0 | | 0 | |
| 선급비용 | 0 | | 1,200,000 | |
| 보증금 | 133,819,551 | | 131,330,081 | |
| 파생상품자산 | 0 | | 0 | |
| 무형자산 | 4,027,500 | | 5,370,000 | |
| 이연법인세자산 | 984,761,351 | | 781,424,332 | |
| 매각예정자산 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 12,105,389 | | 29,090,364 | |
| **자 산 총 계** | | 3,343,644,586 | | 4,605,522,108 |
| **Ⅱ. 부 채** | | | | |
| 1. 차입부채 | | 0 | | 0 |
| 차입금 | 0 | | 0 | |
| 사채 | 0 | | 0 | |
| 2. 기타부채 | | 182,683,679 | | 508,238,642 |
| 매입채무 | 0 | | 0 | |
| 미지급금 | 6,916,304 | | 12,681,019 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 미지급비용 | 28,118,027 | | 30,031,897 | |
| 선수수익 | 0 | | 0 | |
| 선수금 | 0 | | 0 | |
| 예수금 | 14,714,600 | | 32,558,580 | |
| 파생상품부채 | 0 | | 0 | |
| 임대보증금 | 0 | | 0 | |
| 순확정급여채무 | 0 | | 0 | |
| 충당부채 | 67,451,506 | | 247,997,486 | |
| 당기법인세부채 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 65,483,242 | | 184,969,660 | |
| **부 채 총 계** | | 182,683,679 | | 508,238,642 |
| **Ⅲ. 자 본** | | | | |
| 1. 자본금 | | 7,000,000,000 | | 7,000,000,000 |
| 보통주자본금 | 5,610,000,000 | | 5,610,000,000 | |
| 종류주자본금 | 1,390,000,000 | | 1,390,000,000 | |
| 2. 자본잉여금 | | 0 | | 0 |
| 주식발행초과금 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 0 | | 0 | |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 |
| 주식할인발행차금 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 0 | | 0 | |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 유가증권평가손익 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 0 | | 0 | |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | (3,839,039,093) | | (2,902,716,534) |
| **자 본 총 계** | | 3,160,960,907 | | 4,097,283,466 |
| **부 채 및 자 본 총 계** | | 3,343,644,586 | | 4,605,522,108 |

# 8. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기 2026 년 7 월 1 일 ~ 2026 년 9 월 30 일
전기 제 2 기 3 분기 2025 년 7 월 1 일 ~ 2025 년 9 월 30 일

회사명: 에이디에프인베스트먼트주식회사 (단위: 원)

| 과 목 | 제 3(당)기 | | 제 2(전)기 | |
|---|---|---|---|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| | 최근3개월 | 당기누적 | 최근3개월 | 전기누적 |
| **Ⅰ. 영업수익** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. 수수료수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 신탁보수 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 대리업무보수 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 리츠자산관리보수 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 리츠자산매입수수료수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 리츠운용수수료수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 리츠자산매각수수료수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 리츠운용관련기타수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. 유가증권관련이익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. 파생상품관련이익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. 대출채권관련이익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. 이자수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. 배당금수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. 기타의 영업수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅱ. 영업비용** | 326,044,453 | 1,173,944,546 | 468,196,967 | 2,017,131,004 |
| 1. 이자비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 차입금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 사채 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. 유가증권관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. 파생상품관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. 대출채권관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. 판매비와관리비 | 326,044,453 | 1,173,944,546 | 468,196,967 | 2,017,131,004 |
| 급여 | 184,051,067 | 680,735,331 | 339,674,994 | 1,342,501,767 |
| 퇴직급여 | 0 | 45,993,046 | 0 | 102,140,907 |
| 복리후생비 | 14,550,307 | 63,203,074 | 23,638,361 | 119,962,327 |
| 임차료 | 11,914,845 | 34,609,785 | 11,347,470 | 44,791,104 |
| 지급수수료 | 52,060,875 | 124,788,016 | 7,350,850 | 40,710,866 |
| 접대비 | 8,088,710 | 29,055,510 | 20,291,170 | 81,268,840 |
| 감가상각비 | 42,783,626 | 129,666,698 | 45,148,442 | 180,593,775 |
| 세금과공과 | 3,049,990 | 30,082,470 | 4,469,720 | 37,595,000 |
| 기타 | 9,545,033 | 35,810,616 | 16,275,960 | 67,566,418 |
| 6. 기타영업비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅲ. 영업이익** | (326,044,453) | (1,173,944,546) | (468,196,967) | (2,017,131,004) |
| **Ⅳ. 영업외수익** | 14,529,542 | 47,737,734 | 26,686,306 | 120,185,045 |
| 이자수익 | 14,528,924 | 45,424,556 | 26,685,689 | 120,182,583 |
| 배당금수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 유가증권관련이익(처분이익 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 파생상품관련이익(처분이익 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 유형자산관련이익(처분이익 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 투자부동산관련이익(처분이익 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 임대료수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 상각채권추심이익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 충당부채환입 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타 | 618 | 2,313,178 | 617 | 2,462 |
| **Ⅴ. 영업외비용** | 459,931 | 13,452,766 | 1,341,707 | 6,697,543 |
| 이자비용 | 459,922 | 2,187,212 | 1,341,705 | 6,507,871 |
| 유가증권관련손실(처분손실 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 파생상품관련손실(처분손실 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 유형자산관련손실(처분손실 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 투자부동산관련손실(처분손실 등) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기부금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 충당부채전입 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타 | 9 | 11,265,554 | 2 | 189,672 |
| **Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)** | (311,974,842) | (1,139,659,578) | (442,852,368) | (1,903,643,502) |
| **Ⅶ. 법인세비용(수익)** | 0 | (203,337,019) | 0 | (403,586,489) |
| **Ⅷ. 당기순이익(손실)** | (311,974,842) | (936,322,559) | (442,852,368) | (1,500,057,013) |
| **Ⅸ. 기타포괄이익(손실)** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅹ. 총포괄이익(손실)** | (311,974,842) | (936,322,559) | (442,852,368) | (1,500,057,013) |
| **ⅩⅠ. 주당이익** | 0 | 0 | 0 | 0 |

# Ⅱ. 업무현황

## 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

| 고객명 | 계약일 | 수탁계약기간 | 수탁업무내용 | 계약해지 여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | | | |

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무

| 업무내역 | 근거법령 | 개시연월 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | |

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

| 위탁회사 | 수탁자산 규모 | | | | 증감사유 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| 해당사항 없음 | | | | | |
| 총 계 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

## 3. 업무수탁 수수료체계

| 구 분 | 부동산투자회사 |
| --- | --- |
| 해당사항 없음 | |

# Ⅲ. 재무에 관한 사항

## 1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

| 구 분 | 금액(백만원) | 비율 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 자산운용위탁수수료<br>(부동산투자회사) | 0 | 0.00% | |
| 기타수익 | 47 | 100.00% | |
| 총수익 | 47 | 100.00% | |

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

| 위탁회사 | 수수료(백만원) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | |

2) 기타 수익

| 구 분 | 금액(백만원) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 1. 이자수익 | 45 | 95.74% | 영업외수익<br>(이자수익) |
| 2. 기타 | 2 | 4.26% | 잡이익 |
| 수익 계 | 47 | 100.00% | |

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

| 구 분 | 금액(백만원) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 1. 이자비용 | | 0.00% | |
| 2. 유가증권관련손실 | | 0.00% | |
| 3. 파생상품관련손실 | | 0.00% | |
| 4. 대출채권관련손실 | | 0.00% | |
| 5. 판매비와관리비 | 1,174 | 98.90% | |
| 6. 기타영업비용 | 13 | 1.10% | 리스자산처분손실<br>11백만원 |
| 비용 계 | 1,187 | 100.00% | |

## 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

| 당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황 | 구 분 | | 당분기동안 거래내역 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | 취득 금액 | 주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율 | | |
| 해당사항 없음 | | | | |

## 4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 기초 | 증가 | 상환 | 기말 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | | | |

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

| 차입처 | 차입일 | 차입금 | 이자율 | 상환조건 | 기말잔액 |
|---|---|---|---|---|---|
| 해당사항 없음 | | | | | |